PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2015

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : les mises en chantier reculeront

2 Marché de la revente : les ventes seront à la hausse

3 Marché locatif : le taux d'inoccupation augmentera

4 Économie et démographie : une expansion modérée est prévue

4 Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

5 Tendances en bref

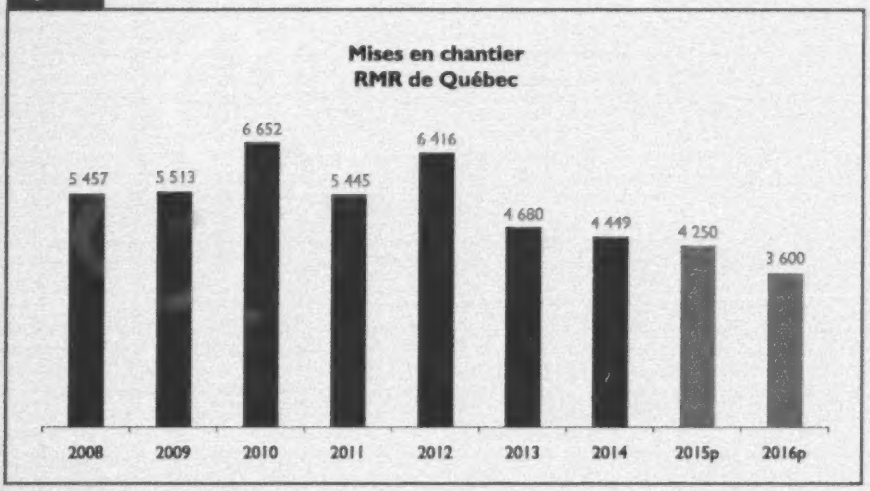
6 Pleins feux sur… Le marché des résidences pour personnes âgées

8 Résumé des prévisions

Faits saillants

- D'ici 2016, le marché de l'habitation évoluera dans le contexte d'une croissance modérée de l'emploi et de la démographie, jumelée à de faibles taux d'intérêt.
- Des reculs sont prévus sur le marché de la construction résidentielle, celui-ci faisant face, entre autres, à des stocks d'unités neuves invendues et à une offre plus abondante de propriétés existantes.
- Le marché de la revente tirera son épingle du jeu avec une hausse des transactions Centris® d'environ 4 %, tant cette année que l'an prochain.
- Le marché locatif s'assouplira : le taux d'inoccupation passera de 3,1 % en 2014 à 3,5 % en 2015 et à 3,8 % en 2016.

Figure 1



Source : SCHL p : prévisionSCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

Marché du neuf : les mises en chantier reculeront

Les mises en chantier d'habitations diminueront dans la région métropolitaine de Québec. Le choix plus vaste de propriétés à vendre sur le marché de l'existant, le stock encore important de copropriétés neuves et une croissance modérée de la démographie entraîneront une baisse de l'activité sur le marché du neuf d'ici 2016.

Ainsi, les mises en chantier diminueront de 4 % cette année, ce qui portera le total de logements nouvellement démarrés à 4 250. En 2016, la baisse sera plus marquée, soit de 15 % : les mises en chantier passeront sous la barre des 4 000 unités, pour s'établir à 3 600. Ce recul résultera principalement d'un rythme de construction moins important du côté des logements locatifs – le marché s'ajustant ainsi à la plus grande proportion de logements vacants[1] prévue pour cette année.

Maisons individuelles

Le nombre de nouveaux chantiers de construction de maisons individuelles se repliera de 4 % cette année et de 6 % l'an prochain, pour atteindre 800 unités. La demande de ce type de propriété se heurte à plusieurs contraintes, dont son prix généralement plus élevé que celui des produits existants et la stabilisation du bassin d'acheteurs d'une première habitation[2]. En plus des facteurs liés à la demande, la disponibilité et les prix élevés des terrains continueront de mettre un frein à la production de logements individuels.

Logements collectifs

Les démarrages de chantiers de logements collectifs seront également moins nombreux qu'en 2014. Malgré un niveau d'activité important prévu du côté des logements locatifs, le total des mises en chantier de logements collectifs sera en baisse de 5 % cette année. En 2016, le repli sera plus marqué, soit de 18 %.

La construction de maisons jumelées et en rangée se maintiendra à un rythme comparable à celui enregistré en 2014, soit environ 700 unités par année d'ici 2016. Le côté abordable de ce type de logement et le stock de propriétés existantes, relativement moins important que celui de maisons individuelles, auront pour effet de maintenir la demande de ce type de propriété.

Cette année, les mises en chantier de copropriétés s'établiront à 700 unités, ce qui représente une baisse de 40 % par rapport à 2014. En 2016, elles resteront à ce niveau, en raison de l'écoulement graduel des stocks qui se poursuivra, prioritairement au lancement de nouveaux projets. En effet, le marché de la copropriété continue de présenter un stock d'unités en construction et d'unités achevées et non écoulées relativement important. Malgré la baisse des stocks amorcée au printemps 2013, ceux-ci demeurent importants. S'ajoute aussi le stock de copropriétés existantes, qui demeure élevé. Les conditions de marché continueront donc d'avantager les acheteurs, ce qui aura pour effet de restreindre les mises en chantier d'ici 2016.

Actuellement, les constructeurs et les promoteurs montrent de l'intérêt pour le marché locatif, en raison du ralentissement de la demande de nouvelles unités en copropriété. En 2015, le nombre de mises en chantier d'unités locatives augmentera de 16 %. Toutefois, on s'attend à ce qu'en 2016, le nombre de mises en chantier diminue de 32 % dans cette catégorie, étant donné la hausse prévue du taux d'inoccupation[3]. Néanmoins, la construction d'unités locatives destinées aux personnes âgées (résidences avec services) sera active en raison de l'augmentation prochaine de la population âgée de 75 ans et plus. Au total, en 2015, 1 900 logements locatifs[4] seront commencés, et ce nombre diminuera à 1 300 en 2016.

En 2015, le nombre de logements collectifs nouvellement démarrés atteindra 3 400 unités, comparativement à 3 560 en 2014. En 2016, le total descendra à environ 2 800.

Marché de la revente : les ventes seront à la hausse

Les ventes Centris® continueront de progresser à un rythme modéré d'ici 2016. La légère expansion du marché de l'emploi, les faibles taux d'intérêt et le plus grand choix de propriétés à vendre se traduiront par une croissance des ventes de 4 %, tant en 2015 qu'en 2016. Il faut aussi considérer le fait que le marché de la revente prend naturellement de l'expansion, vu l'augmentation du parc immobilier au fil des ans. Au total, le nombre de transactions Centris® atteindra 6 700 en 2015 et 6 950 l'an prochain. Bien que le rythme d'activité attendu en 2016 se situera au-dessus de la

---

[1] Marché locatif traditionnel

[2] Ménages dont le principal soutien a entre 25 et 34 ans. Institut de la statistique du Québec (ISQ), projections démographiques pour la période de 2011 à 2036.

[3] Taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels.

[4] Total des unités du marché locatif traditionnel et des unités locatives destinées aux personnes âgées (résidences pour personnes âgées).

moyenne des cinq dernières années, il ne dépassera pas le sommet enregistré en 2007, où environ 8 000 transactions avaient été enregistrées.

Le nombre de propriétés à vendre – inscriptions en vigueur – progressera légèrement cette année, étant donné la hausse des nouvelles inscriptions et le rythme modéré des ventes. Ainsi, en 2015, on dénombrera en moyenne 6 600 inscriptions en vigueur dans la RMR de Québec et, en 2016, leur nombre sera un peu moins élevé, soit de 6 500. Ainsi, les conditions de marché (relation entre vendeurs et acheteurs) se resserreront quelque peu.

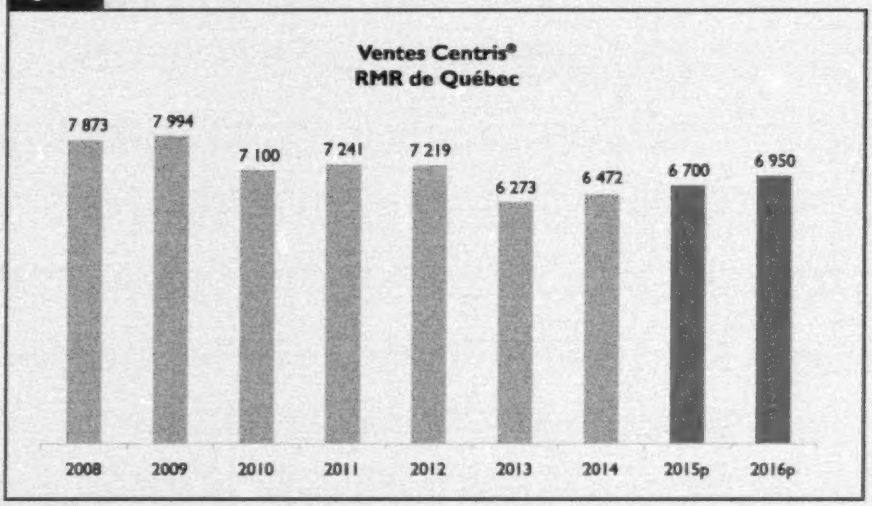
Malgré le léger resserrement global du marché, les conditions de marché différeront en fonction des produits : elles seront équilibrées pour la maison unifamiliale, alors que le marché continuera d'avantager nettement les acheteurs de copropriétés. Il ne serait d'ailleurs pas étonnant de voir une baisse du prix moyen de ce type de produit, vu les conditions de marché très détendues. Pour sa part, le marché des plex évoluera dans un contexte favorable aux acheteurs.

Globalement, la croissance du prix moyen des habitations sera faible : 0,5 % en 2015 et 1,5 % en 2016. C'est donc qu'après plusieurs années où la croissance des prix a dépassé le taux d'inflation, le prix réel moyen sera relativement stable d'ici 2016 dans la région de Québec.

Marché locatif : le taux d'inoccupation augmentera

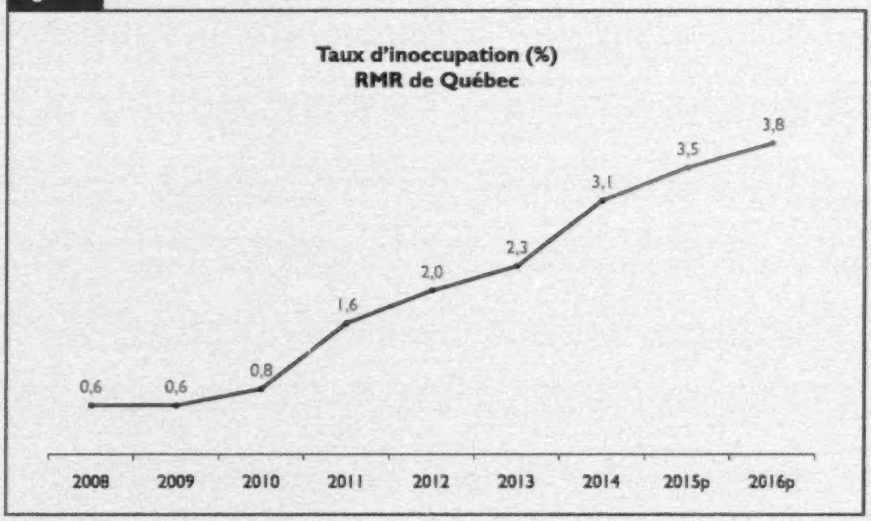
L'ajout d'une nouvelle offre relativement importante et une demande d'unités locatives qui augmentera moins rapidement qu'auparavant auront pour effet de détendre le marché cette année et en 2016.

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris® p : prévision SCHL

Figure 3



Source : SCHL p : prévision SCHL

Plusieurs ensembles de logements locatifs ont été commencés récemment dans la région de Québec. On observe un regain d'intérêt pour ce segment de marché, en raison des stocks de copropriétés qui demeurent élevés. Si les mises en chantier de logements locatifs traditionnels se maintiennent à des niveaux plus élevés, la demande évoluera à un rythme moins soutenu qu'auparavant. La région de Québec continuera de présenter un bilan migratoire relativement élevé. Cette augmentation nette du nombre de nouveaux venus atteindra environ 5 000 annuellement d'ici 2016. Cet apport d'arrivants maintiendra un niveau de demande de logements locatifs semblable à celui de 2014.

Néanmoins, avec des mises en chantier qui seront plus nombreuses encore cette année, l'arrivée de nouvelles unités[5] se répercutera sur le taux d'inoccupation, qui montera à 3,5 % en octobre, comparativement à 3,1 % un an plus tôt. On s'attend à ce que les mises en chantier diminuent en 2016, mais le taux d'inoccupation montera à 3,8 %, en raison de l'achèvement de plusieurs ensembles commencés en 2015.

Le marché sera plus détendu, mais l'ajout de nouvelles unités fera croître la proportion de logements récents dans le parc immobilier locatif. Cela contribuera à la hausse du loyer moyen, malgré un taux d'inoccupation plus élevé. Ainsi, le loyer moyen des appartements de deux chambres passera de 775 $ en 2014 à 790 $ en 2015 et il s'établira à 805 $ en 2016.

Économie et démographie : une expansion modérée est prévue

Économie : de légères hausses de l'emploi sont prévues

Dans la RMR de Québec, la croissance de l'emploi reposera sur les investissements publics et privés ainsi que sur la reprise de l'économie nord-américaine.

Bien que les investissements dans le secteur de la construction résidentielle fléchiront, plusieurs projets d'investissements publics et privés se poursuivront ou démarreront d'ici la fin de 2016 : achèvement de l'amphithéâtre, reconstruction du manège militaire, modernisation de l'aéroport construction et réfection de plusieurs infrastructures routières, institutionnelles et commerciales. Ces projets favoriseront les secteurs d'emplois liés à la construction.

De plus, les exportateurs devraient bénéficier d'une conjoncture favorable : croissance économique chez nos voisins du sud et faiblesse du dollar canadien. Ce contexte profitera aussi au secteur touristique.

Par ailleurs, le nombre de personnes occupées dans le secteur de la santé demeurera élevé, en raison du vieillissement de la population. Néanmoins, le climat de restrictions budgétaires se fera sentir dans l'administration publique.

Au final, le marché du travail se dirige vers une expansion modérée, soit d'environ 1 % cette année et de 1,5 % l'an prochain.

Malgré le vieillissement de la population et un taux d'activité à la baisse chez les 45 à 64 ans, les besoins de main-d'œuvre semblent trouver écho chez les 25 à 44 ans. On s'attend à voir la population active progresser à un rythme semblable à celui de l'emploi. Le taux de chômage devrait donc s'établir aux environs de 5,5 % en 2015 et en 2016.

Démographie : le bilan migratoire se maintiendra, et le vieillissement de la population orientera la demande d'habitations

Compte tenu de la solidité de son marché du travail, la région de Québec conservera son caractère attractif. On s'attend à ce que la région attire et retienne de nombreux travailleurs. Le bilan migratoire devrait donc se maintenir aux environs de 5 000 personnes annuellement d'ici 2016. Cela continuera d'avoir un effet positif sur la demande de logements locatifs à court terme et, à plus long terme, sur la demande d'habitations en général.

Par ailleurs, la hausse du nombre de ménages âgés de 65 ans et plus continuera d'influencer les besoins et, donc, la demande de logements au cours des prochaines années. La demande d'appartements – en copropriété et locatifs – provenant des ménages de 65 à 74 ans devrait se maintenir à moyen terme. De plus, le marché devra s'adapter aux caractéristiques de la demande des ménages de 75 ans et plus, qui connaîtront une croissance plus soutenue à partir de 2016 (voir la section Pleins feux sur…page 6).

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,30 et 3,50 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts d'un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

[5] Achèvements de logements locatifs traditionnels.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	Les légers gains d'emplois soutiendront modestement la demande de logements neufs.
Revenu	Au cours des derniers trimestres, le salaire hebdomadaire moyen a progressé moins rapidement que l'inflation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, ce qui contribuera à modérer la demande.
Population	Les perspectives démographiques pointent vers une modération de la croissance d'ici 2016. On s'attend donc à voir la demande de logements neufs se tempérer.
Revente	L'offre de propriétés existantes sera plus importante qu'auparavant, ce qui restreindra l'activité sur le marché du neuf.
Offre	Le stock relativement élevé de copropriétés à vendre freinera la construction encore cette année. Une stabilisation est prévue par la suite.

Risques associés aux prévisions:

Certains facteurs peuvent infirmer les prévisions, dont les suivants :

- Une évolution plus faible, voire un recul, de l'emploi pourrait se produire, en raison d'une croissance économique nord-américaine plus faible que prévu combinée à une incidence des compressions budgétaires plus importante que prévu. Une telle situation contribuerait à restreindre davantage la demande d'habitations au cours des deux prochaines années.
- La création d'emplois évoluant à un rythme modéré, la migration pourrait être moins forte que prévu. Cette conjoncture aurait pour effet de ralentir la demande dans le segment locatif et détendrait davantage ce marché.
- Des mises en chantier de logements locatifs traditionnels plus nombreuses que prévu auraient pour effet de détendre davantage les conditions de marché.
- En raison de l'accélération de la croissance démographique chez les personnes de 75 ans et plus au cours des prochaines années, la construction d'unités locatives en résidence pour personnes âgées pourrait être plus vigoureuse que prévu.

Pleins feux sur...

Le marché des résidences pour personnes âgées

À l'échelle provinciale, on estimait que près de 19 % des personnes âgées de 75 ans et plus vivaient dans une résidence[6] en 2014. Dans la région de Québec, cette proportion atteignait un peu plus de 22 %. On estimait par ailleurs que l'offre de places standards[7] s'établissait à 12 836 unités, dans un parc de 147 résidences.

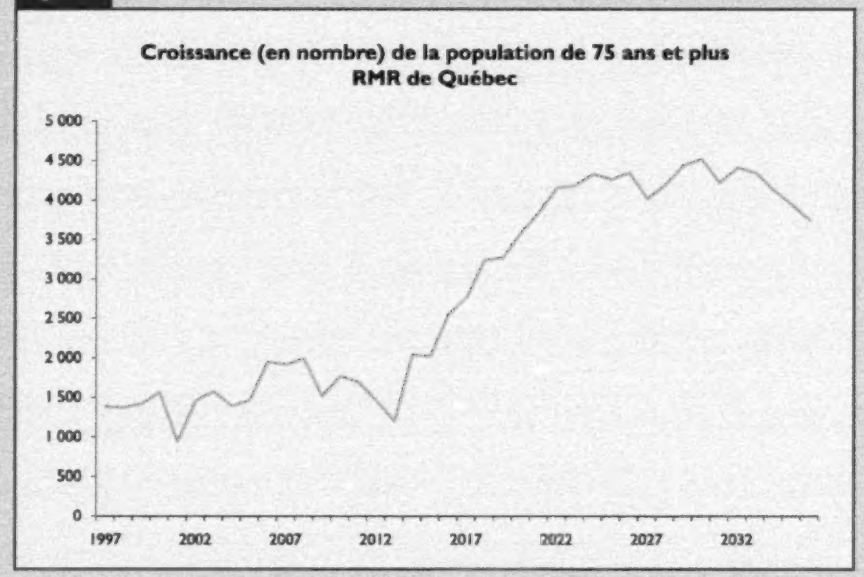
C'est donc un marché d'importance qui répond aux besoins d'un segment de la population âgée prête à payer pour des services comme des repas et, parfois, des soins fournis sur place par une infirmière, et ayant les moyens de le faire. Il ne s'agit pas uniquement d'ensembles résidentiels, mais bien d'immeubles comportant une offre de services adaptés à une clientèle vieillissante, le plus souvent autonome et semi-autonome[8].

Les appartements ont la cote

Les places en appartement représentent la majeure partie de l'offre dans la région de Québec, soit 66 % du total des places standards, le reste étant composé de places en chambre. Des deux catégories de logements, ce sont les appartements qui présentent le taux d'inoccupation le plus bas. En effet, dans la région de Québec en 2014, la proportion de places standards vacantes atteignait 4,8 % du côté des appartements, tandis que du côté des chambres, la proportion de places vacantes était de 8,0 %. C'est d'ailleurs dans le segment des résidences composées d'appartements que le marché s'est développé récemment.

Au cours des dernières années, la région de Québec a vu son offre de résidences augmenter. Entre 2005 et 2014, on a dénombré près de 5 100 mises en chantier d'appartements situés dans des résidences pour personnes âgées. Cet ajout a eu lieu dans un contexte où la croissance démographique de la population âgée de 75 ans et plus était au ralenti. En effet, le taux de natalité a été particulièrement faible durant la grande dépression des années 30, ce qui fait que la population atteignant 75 ans et plus a crû à un rythme modéré entre 2005 et 2014.

Figure 4



Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ), estimations de population pour la période de 1996 à 2010 et projections démographiquespour la période de 2011 à 2036

[6] SCHL, Enquête sur les résidences pour personnes âgées. La SCHL réalise l'enquête sur les résidences pour personnes âgées en février et mars de chaque année. Cette enquête vise les résidences d'initiative privée et les résidences sans but lucratif. Pour être incluses dans l'univers d'enquête, les résidences doivent : compter au moins dix unités locatives, offrir sur place un service de repas, compter au moins 50 % de locataires âgés de 65 ans et plus, et ne pas compter exclusivement des résidents qui reçoivent des soins assidus (c'est-à-dire au moins une heure et demie de soins par jour – les établissements de soins de longue durée et les maisons de soins infirmiers, par exemple, sont donc exclus de l'enquête).

[7] Place occupée par un résident qui reçoit un niveau standard de soins (moins d'une heure et demie de soins par jour) ou qui n'a pas à payer de frais supplémentaires pour recevoir des soins assidus.

[8] Nécessitant moins d'une heure et demie de soins par jour.

Pleins feux sur...(suite)

Une croissance démographique qui va s'accélérer

Les projections démographiques[9] montrent un taux de croissance de la population des 75 ans et plus qui s'accélérera à partir de 2016, et ce, jusqu'en 2022, pour ensuite diminuer graduellement. Alors que durant les cinq dernières années, la croissance annuelle moyenne de cette population a été de 1 600 personnes, elle atteindra 2 800 d'ici 2019, puis 4 000 entre 2020 et 2024. Il y aura donc une accélération de la croissance du nombre de personnes âgées.

Un marché qui devra s'adapter

Le marché de l'habitation devra donc s'adapter à cette nouvelle réalité. Les besoins de logements dans des résidences pour personnes âgées augmenteront assurément. Reste à savoir si les caractéristiques de l'offre dans les résidences correspondront aux besoins des ménages appartenant graduellement à d'autres générations et ayant des préférences probablement différentes. Enfin, il faut aussi considérer d'autres options qui pourraient concurrencer les résidences, telles que le segment haut de gamme du marché locatif traditionnel, la copropriété et même une offre de services à domicile.

Enfin, la clientèle en résidence a besoin, au fil du temps, de plus de soins. On peut donc s'interroger sur la façon dont évoluera l'offre de services en résidence ainsi que sur les options pouvant s'offrir à cette clientèle nécessitant des soins assidus.

[9] Institut de la statistique du Québec (ISQ), projections démographiques pour la période de 2011 à 2036.

Résumé des prévisions RMR de Québec Printemps 2015							
	2012	2013	2014	2015(p)	Var. en %	2016(p)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 258	961	887	850	-4,2	800	-5,9
Logements collectifs	5 158	3 719	3 562	3 400	-4,5	2 800	-17,6
Tous types de logement confondus	6 416	4 680	4 449	4 250	-4,5	3 600	-15,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	326 583	354 041	356 521	358 000	0,4	358 000	0,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	292 174	300 000	300 000	300 000	0,0	300 000	0,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,9	1,1	0,2	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente[1]							
Ventes Centris®	7 219	6 273	6 472	6 700	3,5	6 950	3,7
Nouvelles inscriptions Centris®	12 689	12 696	13 335	14 000	5,0	13 500	-3,6
Inscriptions en vigueur Centris®	4 694	5 619	6 453	6 600	2,3	6 500	-1,5
Prix Centris® moyen ($)	257 879	267 294	264 564	265 800	0,5	269 700	1,5
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,0	2,3	3,1	3,5	0,4	3,8	0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	741	757	775	790	1,9	805	1,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	429 100	428 500	433 700	438 000	1,0	444 600	1,5
Croissance de l'emploi (%)	0,9	-0,1	1,2	1,0	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	5,0	4,7	5,3	5,5	-	5,5	-
Migration nette	5 302	5 385	4 843	4 900	1,2	5 000	2,0

[1]Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2015-2016)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

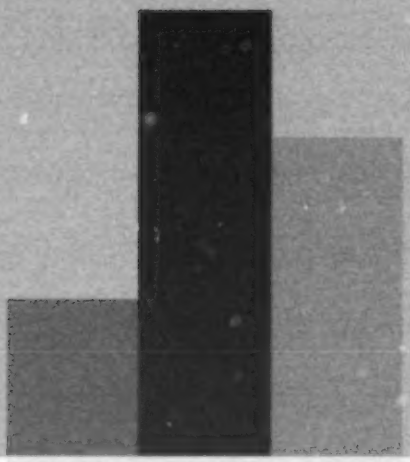
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64281_2015_B01